

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G. Es. n. 395/2015

Giudice: *Dott. Francesco Gallegra*

(già Dott.ssa C. Denaro)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU: *ing. Simona Bertorotta*



PALERMO 07.05.2018

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari - Giudice Dott.ssa C. Denaro

(già Dott. Francesco Gallegra)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla stima dell'immobile
pignorato nella Procedura Esecutiva n. 395/2015**

La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da n. 9 allegati:

- I. PREMESSA**
- II. ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA**
- III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**
- IV. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- V. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE**
- VII. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI**
- VIII. CRITERI E METODI DI STIMA**
- IX. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO**
- X. SCHEDE SINTETICA E VALORE DEL LOTTO**



I. PREMESSA

La sottoscritta ing. Simona Bertorotta, residente a Palermo in Via Valderice, 9, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 6938, sez. A, nominata C.T.U. nella procedura in epigrafe, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 12.04.2017, con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferitole con decreto del 19.01.2017 (all. 1) per il quale ha prestato giuramento di rito il 12.04.2017 (all. 2).

L'incarico è stato affidato al fine di stimare le unità immobiliari, indicate nell'atto di pignoramento del 06/10/2015 e, precisamente:

- *Magazzino sito nel Comune di Palermo nella Via Felix Mendelssohn n. 9, oggi n. 29 piano scantinato, esteso metri quadrati 951 e per quanto risulti consistere; in catasto censito nel NCEU del Comune di Palermo al **foglio 38, particella 4947 subalterno 4**, Via Felix Mendelssohn n. 9, piano S1, zona censuaria 2[^], categoria C/2, classe 7[^], mq 951, rendita euro 1.424,34;*
- *Magazzino sito nel Comune di Palermo nella Via Inserra n. 4/N ubicato al piano scantinato, esteso metri quadrati 1.150 e per quanto risulti consistere; in catasto censito nel NCEU del Comune di Palermo **al foglio 38, particella 4947 subalterno 12**, Via Inserra n. 4/N, piano S1, zona censuaria 2[^], categoria C/2, classe 7[^], mq 1150, rendita euro 1.722,39;*

Il pignoramento immobiliare è emesso dal Tribunale di Palermo in data 07/07/2015, rep. 3047 e trascritto il 05/08/2015 ai nn. 31660/24009, in favore della Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. con sede in Licata, contro la società "A" con sede in Palermo:

* Proprietà 1/1 su Magazzini e locali di deposito in **Catasto Fabbricati** del



Comune di Palermo, **fg. 38, p.lla 4947, sub. 12**, mq 4947, cat. C/2, Via Inserra n. 4/N, piano S1

* Proprietà 1/1 su Magazzini e locali di deposito in **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo, **fg. 38, p.lla 4947, sub. 4**, mq 951, cat. C/2, Via Felix Mendelsshon n. 29, piano S1

Il creditore procedente è rappresentato e difeso dall'avv. Enrico Cassina, mentre la parte esecutata non è costituita.

II. ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA

Con riferimento al punto n. 1 del verbale di giuramento e di incarico dell'esperto, la sottoscritta ha esaminato la documentazione presentata dal creditore procedente, constatandone la completezza.

In particolare si è riscontrato che:

- è presente agli atti la relazione ipocatastale, redatta dal Notaio Dott. Silvio Scaglia in Agrigento in data 21.09.2015, nella quale è stata verificata la storia del dominio nel ventennio antecedente al pignoramento;
- l'avviso ex art. 498 cpc al creditore iscritto Serit Sicilia s.p.a., con sede in Palermo Via E. Morselli n. 8, codice fiscale 00833920150 (P.IVA 04739330829), risulta notificato in data 06.10.2015.
- non risulta notificato alcun avviso ex art. 599 c.p.c., in quanto la società esecutata è proprietaria degli immobili per l'intero.

III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati gli atti, acquisite le visure storiche e la planimetria catastale ed effettuate le relative visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale



di Palermo – Settore Territorio, la sottoscritta, con posta elettronica certificata e lettera raccomandata A/1 del 03/05/2017, nn. 052493468130 ha convocato le parti per il giorno **10.05.2017**, presso gli immobili oggetto della procedura, per dare inizio alle operazioni di consulenza (all 16). A detto sopralluogo il collaboratore della scrivente arch. Valentina Favalaro si è recata presso i luoghi di causa, avvertendo il sig. “B”, A.U. della società esecutata, rappresentando l’assenza del CTU scrivente per motivi di salute e rinviando l’incontro alla data del 26.05.2017.

A questa data, alla presenza del proprio collaboratore arch. V. Favalaro, dello stesso sig. “B” che consente l’accesso ai luoghi e dell’avvocato Enrico Cassina, legale del creditore procedente, dopo avere dato lettura del provvedimento di convocazione ex-art. 569 c.p.c. e dei quesiti, si è effettuato un rilievo metrico e una campagna fotografica volti a documentare le caratteristiche dimensionali e distributive e la qualità e tipologia delle finiture dell’unità immobiliare.

Successivamente, in data **09.04.2018**, a seguito di ricerche che hanno consentito di appurare una diversa conformazione dei luoghi la scrivente si è recata nuovamente presso il fabbricato sede degli immobili per incontrare l’amministratore del condominio sig. “C”, il quale è stato coinvolto, oltre che per la richiesta di attestazione degli eventuali crediti dell’esecutato nei confronti del condominio, per consentire alla scrivente di accedere in un pozzo luce condominiale ed accertare, dall’esterno, la reale conformazione del bene.

Direttamente sui luoghi e senza avere avuto modo di darne il necessario preavviso all’altra parte, successivamente ragguagliata sia per le vie brevi che a mezzo pec di pari data (all. 16), attestata la presenza del sig. “B” presso il locale



oggetto del pignoramento, la scrivente lo ha coinvolto estemporaneamente per chiedere di visionare detta parte del locale originariamente non dichiarata e del quale la conformazione non si era appieno compresa. Ancora un ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data **20.04.2018**, avendone dato il preavviso a tutte le parti a mezzo pec e mail ordinaria (all. 16), per visionare l'intera area di accesso alle cantine esclusive di proprietà dei condomini, in quanto la restituzione del rilievo geometrico rilevava sovrapposizioni di aree che rendevano illeggibile la reale proprietà. Alla presenza del proprio collaboratore arch. V. Favalaro, del "B" e dell'amministratore del condominio sig. "C" si è dunque proceduto a rilevare l'intera area limitrofa alla parte del locale oggetto di palesi modifiche rispetto alla planimetria catastale.

Il verbale di sopralluogo è riportato nell'allegato 8.

La sottoscritta ha effettuato, inoltre, ulteriori ricerche presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, per la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile (all. 9) e presso l'Agenzia del Territorio per reperire la documentazione catastale (all. 4).

IV. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto unico: *Piena proprietà del locale pilastrato al piano seminterrato ubicato a Palermo con ingressi dalle vie Felix Mendelsshon n. 9 ed Inserra n. 4/N, composto da un unico vano con zona destinata ad ufficio e servizio igienico e da un ulteriore vano fisicamente separato dal precedente da una zona concessa di fatto in servitù di passaggio ai condomini del complesso, con ingresso indipendenze dalla chiostrina del fabbricato.*



DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia dell’Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Territorio, è risultato che all’odierno unico immobile corrispondono i due subalterni inseriti in pignoramento, entrambi **in ditta a “A”** con sede in Palermo, codice fiscale 05331040823, proprietà per 1/1, e precisamente:

- **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Palermo al **fg. 38, p.lla 4947, sub 4**, cat. C/2, cl. 7, cons. mq 951, sup. cat. tot. mq 1.074, rendita € 1.424,34, Via Felix Mendelssohn n.9, piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; CLASSAMENTO del 12/08/1988 in atti dal 09/12/1999 (n. 2433/1988); la p.lla deriva dalla **p.lla 4979/1** per FRAZIONAMENTO del 12/08/1988 in atti dal 18/05/1989 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUVAR (n. 2433/1988), invariata dall’impianto meccanografico 30/06/1987.

- **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Palermo al **fg. 38, p.lla 4947, sub 12**, cat. C/2, cl. 7, cons. mq 1.150, sup. cat. tot. mq 1.375, rendita € 1.722,39, Via Felix Mendelssohn n.9 piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 11/07/2013 protocollo n. PA0204959 in atti dal 11/07/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 30219.1/2013); VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; CLASSAMENTO del 01/03/1989 in atti dal 09/12/1999 (n. 50390.4/1989). La p.lla deriva dalle **p.lle 4947/5-6-7** per VARIAZIONE del 01/03/1989 in atti dal 16/12/1993 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 50390/1989). Queste ultime



p.lle, unitamente alla p.lla 4947/12 derivano tutte dalla **p.lla 4947/1**.

Dell'odierno fabbricato rifuso in unica unità immobiliare, sono presenti in atti due planimetrie catastali corrispondenti ai due subb. 4 e 12 in pignoramento, in atti dal 12.08.1988, in ditta all'“D”, impresa costruttrice di tutto il complesso.

Si rileva che il fabbricato non risulta inserito in mappa.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI

I dati catastali reperiti corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento
trascritto in epigrafe e nella relativa nota di trascrizione.

CONFORMITÀ DEI DATI E DELLE PLANIMETRIE CATASTALI ALLO STATO DI FATTO

Le planimetrie catastali restituiscono uno stato dei luoghi difforme rispetto a quello riscontrato nel corso dei sopralluoghi; in primo luogo si rileva che il locale è unico a fronte dei due subb. indicati in atti e che, dunque, non esiste il divisorio che li separa longitudinalmente.

Ulteriori difformità sono: l'area quadrata di disimpegno, posta al termine delle rampe di accesso al fabbricato, rappresentata nelle due planimetrie di entrambi i subb. che consentiva l'ingresso alle due uu.ii. pensate separate, oggi non esistente in quanto le unità sono rifuse in unico locale; la presenza, alla destra dell'accesso dell'u.i. sub. 4 di un'area dedicata ad un piccolo ufficio e ad un servizio igienico e ripostiglio; la presenza nel sub. 12, a sinistra dell'area di ingresso, di una zona adibita ad autolavaggio, fisicamente separata fisica con tramezzature e non rappresentata nelle planimetrie.

Infine, ciò che maggiormente rileva, è l'area sul fondo del locale,



rappresentata in planimetria come facente parte del sub. 12, che oggi risulta fisicamente separata dal locale principale ed accessibile attraverso una porta esterna posta al termine della rampa condominiale di accesso dal civico 7 della via Mendelssohn. In particolare, la comunicazione interna tra le due aree, catastate nell'unico sub. 12, di fatto non esiste, la porta di collegamento sul fondo risulta infatti murata e le due aree sono interrotte da un "corridoio", che costituisce l'unico possibile accesso alle cantine condominiali poste al lato sinistro di questa porzione del locale, secondo una servitù che si è appresa essere di fatto ma che non è mai stata disciplinata in alcun atto. Inoltre dal confronto con il rilievo metrico risulta che in questa parte terminale della planimetria del sub 12 insistono le cantine condominiali, di proprietà di altri soggetti, analogamente al lungo corridoio di accesso alle cantine stesse. Tale area risulta ricadente sia all'interno della suddetta planimetria catastale del sub 12 che dell'unità immobiliare censita al sub 14 (all. 11). Per quanto dichiarato dalle parti detta area è sempre stata nello stato in cui oggi si osserva, anche precedentemente all'acquisto da parte della "A" che l'ha acquisita con l'attuale configurazione di fatto.

Tutte le modifiche descritte, all'esito della necessaria regolarizzazione urbanistica, comporteranno un aggiornamento della planimetria mediante la presentazione di un DOCFA (DOCUMENTI Catasto FABBRICATI) all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.

CONFINI

NORD: via Inserra;

EST: rampa laterale di accesso ad altre uu.ii. e pozzo luce;

SUD: via Felix Mendelssohn;



OVEST: rampe di accesso al fabbricato;

TITOLO DI PROPRIETÀ

L'immobile è pervenuto all'odierno esecutato per decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Palermo in data 05.11.2007 in danno della "C", registrato a Palermo il 17.12.2007, nell'ambito della precedente procedura esecutiva 451/2001 promossa dalla Sicilcassa, con il quale si traferisce alla "A" s.r.l. il *"magazzino in Palermo, via Inserra n. 4/N e via Mendelssohn n. 9, piano scantinato, della superficie commerciale di mq 2.101 ca.; censito nel Catasto Fabbricato al fg. 38, p.lle 4947/4 e 4947/12; confinante con via Inserra, via Mendelssohn, con rampa di accesso e con proprietà aliena"*. (all. 5).

Alla "C" il lotto di terreno su cui è edificato l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 21.10.1982, notaio Ermanno Virga in Palermo, rep. 8878, trascritto il 15.11.1982 ai nn. 4276/35176, da potere della Società Cooperativa a r.l. "E" con sede in Palermo (all. 6).

Si rileva che il dato metrico indicato nel titolo di proprietà appare poco indicativo rispetto alla comprensione di quanto realmente venduto in quanto detta superficie coincide sia con la superficie commerciale della porzione del locale al netto della parte retrostante, che con la somma delle superfici catastali indicate nelle visure storiche per immobile dei due subalterni 4 e 12.

Dall'esame del fascicolo richiesto dalla scrivente presso l'archivio della Cancelleria del Tribunale, sez. Esecuzioni Immobiliari non è stato rinvenuto alcun elaborato grafico dell'immobile oggetto di trasferimento (all. 10).

DESCRIZIONE DELLA ZONA (All. 7, foto 1-4)



L'immobile in esame ricade nella periferia ovest del Comune di Palermo, all'interno del quartiere Cruillas. L'area presenta un'urbanizzazione piuttosto fitta caratterizzata da edilizia di borgata a carattere prettamente residenziale e da complessi di edifici multipiano, dalle dimensioni contenute (mediamente 4-5 elevazioni fuori terra), realizzata tra gli anni Settanta e Ottanta del Novecento. In particolare l'unità oggetto di stima fa parte di una lottizzazione realizzata intorno agli anni nei primi anni Ottanta nell'area sub-rettangolare compresa tra le vie Mendelssohn ed Inserra e che si estende fin quasi alle pendici della montagna limitrofa. La zona, relativamente trafficata, è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e, in parte, secondaria ma di scarsi servizi per la collettività; sebbene sia molto distante dal centro città risulta con agevolezza collegata attraverso la grande viabilità (viale Michelangelo-Viale Lazio; via Leonardo Da Vinci-Notarbartolo e circonvallazione).

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RICADE L'UNITÀ IMMOBILIARE (all. 7, foto 5-6)

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato al di sotto degli edifici che si ergono sulle due vie predette Inserra e Mendelssohn e dall'area interna comune che li separa, con accesso carrabile mediante doppia rampa dalle due strade, rispettivamente dai civici 1/N e 9, posta sui corpi di terminali.

In particolare del complesso edilizio, realizzato nei primi anni Ottanta e costituito da tre gruppi di palazzine composte da piano rialzato e due piani soprastanti, denominate A1-A2-A3-A4, A5-A6-A7-A8-A9 e B1-B2, disposte a ferro di cavallo, l'immobile ricade al di sotto delle prime quattro palazzine (due terminali e le due retrostanti in adiacenza) e, per la parte del citato "dentello"



terminale, interamente al di sotto del piazzale posto sotto l'area condominiale comune, accessibile da ulteriore rampa condominiale posta al civico 7 della via Mendellsohn, non di pertinenza del locale oggetto di esecuzione.

I fabbricati, in stato di conservazione mediocre, presentano una modesta composizione architettonica ma una unitarietà che gli conferisce un carattere immediatamente riconoscibile.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (all. 7, foto 7-25)

Le due unità immobiliari pignorate, come accennato, all'atto del sopralluogo si presentavano come un unico locale pilastrato, un grande ambiente interrotto dai sostegni intermedi regolarmente cadenzati con dimensioni differenti ed accostati in successione nella parte corrispondente al superiore giunto di dilatazione tra i fabbricati elevati. All'ingresso, protetta da ampio cancello carrabile su rotaie corrispondente alla zona piana all'incrocio delle due rampe di accesso dalle vie Mendellsohn e Inserra, si trovano due zone tramezzate; a destra un'ambiente dedicato ad ufficio con retrostante wc e ripostiglio, e a sinistra una zona lavaggio auto con retrostante ripostiglio. Detti ambienti, a differenza di tutto il resto del locale pavimentato con un battuto cementizio, sono rifiniti con pavimentazione e intonaco civile per interni con tinteggiatura finale, l'uno e con rivestimento in piastrelle ceramiche il secondo. Sulle fasce laterali sono presenti una serie di finestre a nastro, protette da grate, poste a ridosso dell'intradosso del solaio, che consentono l'aerabilità e una relativa illuminazione del vano. Nella parte terminale del locale sono presenti alcune parti che al momento del sopralluogo non erano visitabili per la presenza di divisori di fortuna (griglie, onduline, ecc.), non rimuovibili a detta del "B".



Sul muro di fondo sono presenti lungo l'asse centrale, due porte. Dette porte, poste a cavallo della ipotetica linea corrispondente al limite dei due subalterni, danno accesso: al disimpegno di ingresso alle cantine condominiali di proprietà aliena (porta ricadente sul sub. 12) e ad un'area a cielo aperto, accessibile da altra rampa sulla via Mendellsohn n. 7 (porta ricadente sul sub. 4). Su detto spazio aperto, tramite il quale i condomini raggiungono anche le citate cantine, si apre un portone in ferro dal quale si accede alla restante parte del sub. 12 rappresentato un locale a pianta libera a meno di una ridotta zona a ridosso dell'ingresso, adibita in atto a deposito. L'interruzione di continuità tra i due locale è frutto, per quanto appreso sui luoghi e dai colloqui con l'amministratore del condominio sig. "C", di una servitù di fatto, non disciplinata in alcun atto.

Detta interruzione rende le due porzioni non direttamente collegate e deprezza di fatto il valore di tutto il compendio.

Le finiture dell'immobile e gli impianti sono da ritenersi di qualità compatibile con la sua natura.

Lo stato di conservazione del locale, lasciato in stato quasi grezzo, appare mediocre, in ragione della presenza di infiltrazioni umidifere in alcune zone (segnatamente nella zona di fondo, sulla destra).

Per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi esterni e ambienti si rimanda al rilievo geometrico eseguito dal CTU riportato all'allegato 8.

PERTINENZE E ACCESSORI

Costituiscono pertinenze esclusive le due rampe di accesso al locale dalle due strade Via Inserra e via Mendellsohn.



DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi sono dotazioni condominiali specifiche a meno di quanto per legge di uso comune.

STATO D'USO E DI POSSESSO

L'immobile è utilizzato dalla "A" come parcheggio di automezzi, per lo più di grandi dimensioni, e come autolavaggio.

V. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile ricade in area B2 del vigente strumento urbanistico, caratterizzata da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq e si trova nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua interrati; fa parte di un complesso residenziale formato da tre corpi di fabbrica (A1-A2-A3-A4; B1-B2; A5-A-6-A7-A8), composti da piano rialzato e due piani soprastanti oltre cantinato (originariamente limitato all'edificio A e successivamente esteso a tutto il complesso), realizzato con concessione edilizia n. **1486** del 25.07.1978 (su parere favorevole della Commissione edilizia in data 21.06.1978) e concessione di variante n. **182** del 20.04.1982 (su parere favorevole della Commissione edilizia del 25.07.1978). Nel certificato di agibilità del 19/09/1987 vengono dichiarati agibili al piano cantinato **n. 3 locali autoclavi e un grande locale composto di quattro ambienti**, sottostante l'intero complesso inteso sia come corpi di fabbrica che come aree libere comuni tra questi interposti (all. 9). Si rileva che la difforme realizzazione dei locali autoclave, che di fatto non trovano posto nel locale a differenza di quanto rappresentato nel progetto



approvato, è appuntato manualmente in progetto con il timbro dell'ufficio.

Sui luoghi si è accertato che detto piano cantinato è stato di fatto frazionato in più unità immobiliari, tra le quali il grande unico vano e la porzione terminale dello stesso, oggetto della procedura. Dall'esame della documentazione inerente la pratica edile del complesso, depositata presso l'archivio della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, non si è rinvenuto alcun titolo edilizio che legittimi di tale modifica.

Il frazionamento dell'intero piano, che è stato eseguito senza interventi su parti strutturali dell'edificio, può oggi essere regolarizzato mediante ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, mediante prestanziane da parte di un tecnico abilitato di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva da presentare unitamente ai proprietari delle unità immobiliari ricadenti nel cantinato, nella quale per altro inserire la rifusione dei due subb. 4 e 12 in uno unico. A ciò dovrà seguire l'ottenimento del nuovo certificato di agibilità mediante presentazione di perizia giurata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ai sensi dell'art.24 del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii. L.222/2016) e il necessario aggiornamento catastale mediante presentazione di DOcumenti Catasto Fabbricati (DOCFA).

Si stima che il costo di tale regolarizzazioni, per il cui reale espletamento occorre effettivamente vagliare il buon esito della pratica, comprensivo di ammende, diritti istruttori e spese tecniche possa essere pari ad € **8.000,00**.

VI. CONSIDERAZIONI SULLA PROPRIETÀ DELL'AREA

Alla luce delle superiori considerazioni inerenti gli immobili sia da un



punto di vista dello stato di fatto del complesso, che da un punto di vista catastale che da un punto di vista urbanistico, che, ancora, dal punto di vista dei titoli di proprietà, la scrivente rileva nuovamente le discrasie esistenti tra gli atti reperiti. Atteso che il frazionamento catastale non si è accompagnato ad un frazionamento urbanistico (che può essere comunque regolarizzato) i due documenti cui fare riferimento per identificare la reale consistenza e lo sviluppo del locale risultano i titoli di proprietà (fonte primaria) e le planimetrie catastali.

Il decreto di trasferimento in particolare, come già rilevato fa riferimento ai due subb. 4 e 12, oltre che ad una superficie che potrebbe essere dualmente ricondotta alla superficie del locale privata dell'intera parte oggi sede delle cantina, ma anche del locale ad esse limitrofo, ovvero alla somma delle due superfici catastali; d'altra parte la CTU cui fa riferimento detto decreto è stata fatta prelevare dalla scrivente presso l'archivio delle procedure estinte del Tribunale di Palermo, e anche se probabilmente non completa di tutti gli allegati, non riporta informazioni aggiuntive utili alla comprensione della questione.

D'altra parte, avendo la scrivente reperito uno dei titoli di proprietà degli appartamenti del condominio (all. 12) risulta che i proprietari hanno acquistato, unitamente alle loro uu.ii. le rispettive quote indivise di 1/20 del sub. 2 ove avrebbero poi successivamente realizzato le cantine mediante un frazionamento; detto subalterno, avente originaria consistenza di mq 308, risulta oggi soppresso in favore dei due subb. 13 e 14. La planimetria del sub. 13 prelevata a campione dalla scrivente rileva, in effetti, che detto bene è proprio una cantina (all. 11). D'altra parte la planimetria del sub. 14 rappresenta proprio l'area oggetto della servitù, oltre tutta l'area delle cantine ed i relativi



corridoi di accesso; la circostanza induce a pensare che la stessa area sia stata catastata due volte, ovvero che il sub. 14, derivante dalla soppressione del sub. 2 sia stato erroneamente in parte sovrapposto al sub. 12 e che in esso siano state poi realizzate le cantine, alcune delle quali ricatastate con nuova presentazione di planimetria (si veda, a titolo di esempio la cantina censita al sub. 13).

Non essendo la scrivente in condizioni di determinare gli effettivi limiti della reale proprietà, si ritiene opportuno **stimare il bene nell'odierna configurazione materiale**, atteso che questa è tale, certamente dal 2007 (data del decreto di trasferimento) e che qualsiasi annessione o modifica comporterebbe l'impossibilità di accedere all'intera area delle cantine.

VII. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della certificazione notarile allegata agli atti del procedimento, si evince che alla data del 21.09.2015 gravano sull'immobile in oggetto le seguenti formalità:

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale del 16/07/2010, repertorio n. 2376411, iscritta il 13108/2010 ai nn. 47097/9890

A favore della Serit Sicilia spa corrente in Palermo codice fiscale 04739330829
Contro la società "A" corrente in Palermo codice fiscale 05331040823, per un montante di € 85.527,58 a fronte di una sorte capitate di € 42.763, su entrambe le p.lle 4947/4-12;

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo del 17/06/2011, notaio Russo Letizia, rep. 36922/12461, iscritta il 20/06/2011 ai nn. 31271/4952

A favore della Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. con sede in Licata, codice fiscale 00089160840,

Contro la società denominata "A" con sede Palermo codice fiscale 05331040823,

per un montante di € 900.000,00 a fronte di una sorte di € 450.000,00, su entrambe le p.lle 4947/4-12;

- **Pignoramento immobiliare** del 01/10/2010, rep. 55103, trascritto il 04/10/2010 ai nn. 53047/34564,

A favore della Serit Sicilia Spa con sede Palermo, codice fiscale 00833920150,
Contro la società "A" corrente in Palermo codice fiscale 05331040823, che



grava sulla sola p.lla 4947/4;

- **Atto di pignoramento immobiliare** del 07/07/2015, rep. 3047, trascritto il 05/08/2015 ai nn. 31660/24099

A favore della Banca Popolare Sant'Angelo Scpa con sede Licata, codice fiscale 00089160840,

Contro la società "A" con sede Palermo codice fiscale 05331040823 che grava sui cespiti oggetto di esecuzione forzata

Relativamente agli oneri condominiali l'amministratore rag. "C", per il tramite del legale del Condominio "D", su richiesta del CTU, ha attestato che alla data del 09 aprile 2018, il credito vantato nei confronti della società "A", ascende a complessivi € **24.715,24**, così distinti:

- € **10.283,80** per le quote analiticamente riportate nell'estratto conto allegato;
- € **331,66** per le quote analiticamente riportate nell'estratto conto allegato;
- € **14.099,78** quale quota dovuta dalla società per il rifacimento del piazzale comune, giusta delibera del 18.09.2017 (all. 9).

Si segnala inoltre che il Condominio ha chiesto ed ottenuto nei confronti della "A", le seguenti tre ingiunzioni (all. 13):

- **Decreto ingiuntivo** n. 3852/2015, emesso dal Giudice di Pace di Palermo il 18.09.2015, dichiarato definitivamente esecutivo il 18.01.2016, in virtù del quale il Condominio ha iscritto **ipoteca giudiziale** (all. 14) per il totale complessivo di € 8.545,14 (nn. 39249/5159 del 19.10.2017);

- **Decreto ingiuntivo** n. 2742/2016, emesso dal Giudice di Pace di Palermo il 09.07.2016, dichiarato definitivamente esecutivo il 13.06.2017;

- **Decreto ingiuntivo** n. 1267/2017 emesso dal Giudice di Pace il 27.03.2017, notificato il 13.04.2017;

Si segnala, inoltre, che, con atto di citazione notificato il 22.05.2017 la società debitrice ha proposto opposizione avverso il suddetto decreto ingiuntivo n. 1267/2017 ed il relativo giudizio è, ancora oggi, pendente innanzi il **Giudice**



di Pace di Palermo, R.G. n. 12395/2017, e verrà trattato alla prossima udienza del 10 settembre 2018.

Per quanto rappresentato in altre parti della presente reazione inoltre si segnala l'area concessa in servitù di passaggio come da planimetria catastale (all. 8).

VIII. CRITERI E METODI DI STIMA

Definite le caratteristiche del bene in oggetto, si procede alla sua stima, cioè a determinare il più probabile valore - in termini di prezzo - che il bene avrebbe immesso sul libero mercato.

In merito ai metodi di stima secondo le teorie dell'estimo, in relazione alla natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, nonché dei dati tecno-economici più facilmente accessibili, ci si può avvalere principalmente del metodo "sintetico – comparativo" o di quello "analitico - della capitalizzazione del reddito".

Nel caso in esame, la sottoscritta ha ritenuto più opportuno, utilizzare unicamente il metodo il metodo sintetico – comparativo.

Questo è basato sul confronto del bene in oggetto con altri simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) di cui è noto il valore di mercato medio unitario " V_{mu} " (€/mq), cioè il valore di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro cui è ubicato l'immobile.

Tale valore viene ricavato ponderando i dati acquisiti dalle indagini dirette di mercato svolte presso le agenzie immobiliari, con la consultazione delle quotazioni immobiliari riportate in pubblicazioni di settore (Borsino Immobiliare, Consulente Immobiliare de *Il Sole 24 Ore*) e dalla banca dati



OMI.

Il valore medio unitario “ V_{mu} ” determinato viene opportunamente “corretto” mediante coefficienti di differenziazione “ K_n ” (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che tengono conto delle caratteristiche specifiche, intrinseche ed estrinseche della zona, del fabbricato in cui ricade l’immobile oggetto di stima e dell’unità immobiliare stessa. Il coefficiente così ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale dell’unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato dell’immobile “ V_m ”.

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S$$

V_m = Valore di mercato dell’immobile

V_{mu} = Valore di mercato medio unitario per immobili simili (Euro/ mq);

K_t = Coefficiente di differenziazione globale risultante dal prodotto dei coefficienti K_z (coefficiente di zona), K_f (coefficiente fabbricato) e K_{ui} (coefficiente unità immobiliare);

S = Superficie commerciale dell’unità immobiliare.

IX. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Ai fini della stima degli immobili, il calcolo della consistenza immobiliare delle superfici è stato ricavato dalla planimetria catastale e dal rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo (all. 8), tenendo conto, per quanto rappresentato nel precedente paragrafo, della **configurazione di fatto del locale composto dal grande locale pilastrato e dal separato locale posto sul retro e includendovi unicamente l’area gravata da servitù strettamente funzionale al passaggio alle cantine, ma non tutta l’area delle cantine né il loro lungo corridoio di disimpegno.** Le consistenze sono state calcolate in metri quadrati commerciali, desunti sulla base delle indicazioni della norma UNI 10750 e



delle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia del Territorio, e dunque: superficie coperta dell’unità immobiliare, valutata includendo i divisori interni, lungo il filo esterno dei muri perimetrali, più la metà dei muri di confine, e considerando le superfici di pertinenza (balcone e veranda) opportunamente ragguagliate.

Si sono ottenuti i valori riportati in tabella:

| PORZIONE DELL’IMMOBILE | SUPERFICIE (mq) | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq) |
|------------------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|
| a) Superficie coperta | 2.425,00 | 1,00 | 2.425,00 |
| b) Rampe | 260 | 0,10 | 26,00 |

La superficie commerciale totale dell’immobile, arrotondata al metro quadro è pari, in c.t. a **mq 2.450,00**.

VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE

In relazione alle caratteristiche della zona in cui è ubicato l’immobile, del fabbricato in cui ricade e delle qualità intrinseche ed estrinseche dell’immobile, con particolare riferimento alla posizione, alla consistenza, alla distribuzione planimetrica degli ambienti, alle finiture e allo stato di conservazione, agli impianti e alla sua destinazione d’uso, il suo grado di appetibilità può essere considerato **sufficiente**.

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, fortemente compromesso dall’attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini (svolte presso le agenzie immobiliari della zona e attraverso la consultazione delle pubblicazioni a cura degli operatori del settore – Borsino e Osservatorio Immobiliare, banca dati OMI – semestre II/2017), rivolte ad



immobili simili, tipologia residenziale, ricadenti nella stessa area, si è constatato che il valore medio al mq, per immobili con stato di conservazione normale, si attesta intorno a 340,00 €/mq.

Il valore medio di mercato indicato viene corretto in base ai seguenti coefficienti relativi alla zona in cui ricade il fabbricato (K_z), e della specifica unità immobiliare K_{ui} , cui si sono dati i seguenti valori:

- $K_z = 0,90$; il coefficiente è detrattivo in quanto in relazione alle dimensioni del bene, dal taglio particolarmente esteso che di per sé lo relega a un mercato ristretto, e alle possibili destinazioni che può offrire la viabilità risulta angusta (pur essendo vicino all'arteria della circonvallazione) e le attività commerciali in zona che si potrebbero avvalere di un utilizzo del bene sono del tutto carenti.

- $K_{ui} = 0,85$; si ritiene che il coefficiente debba essere fortemente detrattivo in ragione, essenzialmente della destinazione d'uso e dell'estensione; infatti il bene se pensato come parcheggio di grandi mezzi (destinazione che per altro non possiede e la cui variazione avrebbe oneri molto elevati) soffrirebbe della viabilità ristretta, se pensato come magazzino di grande stoccaggio è in un'area sconvenientemente collegata con le principali attività commerciali e soffre dell'odierna distribuzione caratterizzata da un'interruzione della pianta. A questi difetti costitutivi si aggiunge la qualità degli impianti e lo stato di conservazione, compromesso dalla presenza di copiose infiltrazioni.

Il coefficiente globale che ne risulta è, dunque, $K_t = K_z * K_{ui} = 0,76$

E, pertanto

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S = 340,00 \text{ €/mq} \times 0,76 \times 2.450 \text{ mq} = \text{€ } 633.800,00.$$

A questa cifra vanno comunque detratti i costi vivi che si dovranno sostenere per regolarizzare quanto descritto nel paragrafo sulla regolarità urbanistica stimati presuntivamente € 8.000,00, e quelli dovuti per ottenere l'Attestato di Prestazione Energetica, il cui importo ammonta a circa € 250,00, pervenendo a un valore di € 625.100,00.

Pertanto, il valore di mercato del bene è pari, in c.t., ad € 625.000,00.

Considerato, infine, che la presente valutazione è finalizzata alla vendita forzata dell'immobile tramite asta giudiziaria e che, dunque si deve applicare al



valore sopra determinato un deprezzamento per assenza di garanzia del bene venduto - che nel caso di specie può ragionevolmente stimarsi nella misura del 15% - **il valore da porre a base d'asta del lotto è pari a € 530.000,00 in c.t.**

* * * *

Si ritiene utile, infine, precisare che l'acquirente potrebbe vagliare le opzioni di un cambio di destinazione da C/2 (magazzini e locali di deposito) in C/6 (autorimessa) che, seppur molto costoso, potrebbe rendere il bene maggiormente remunerativo e, ancora, il frazionamento del bene che assecondi l'odierna separazione già fisicamente esistente tra le due porzioni del locale, onde poterne dare utilizzi diversi e ridurne le dimensioni per renderlo maggiormente appetibile rispetto alle richieste del mercato; naturalmente entrambe le opzioni andrebbero vagliate in seno alla fattibilità in relazione allo strumento urbanistico, che da un primo esame, eventualmente da approfondire, non appare essere ostativo a nessuna delle due opzioni.

IX. SCHEDA SINTETICA E VALORE DEL LOTTO

Lotto unico: *Piena proprietà del locale pilastrato al piano seminterrato ubicato a Palermo con ingressi dalle vie Felix Mendelsshon n. 9 ed Inserra n. 4/N, composto da un unico vano con zona destinata ad ufficio e servizio igienico e da un ulteriore vano fisicamente separato dal precedente da una zona concessa di fatto in servitù di passaggio ai condomini del complesso, con ingresso indipendenze dalla chiostrina del fabbricato.*

- **Dati catastali:** **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Palermo al **fg. 38, p.lla 4947, sub 4**, cat. C/2, cl. 7, cons. mq 951, sup. cat. tot. mq 1.074, rendita € 1.424,34, Via Felix Mendelssohn n.9, piano S1, in ditta a: "A" con sede in



Palermo, codice fiscale 05331040823, proprietà per 1/1; Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al **fg. 38, p.lla 4947, sub 12**, cat. C/2, cl. 7, cons. mq 1.150, sup. cat. tot. mq 1.375, rendita € 1.722,39, Via Felix Mendelssohn n.9 piano S1, in ditta a: “A” con sede in Palermo, codice fiscale 05331040823, proprietà per 1/1;

- **Confini**: **NORD**: via Inserra; **EST**: rampa laterale di accesso ad altre uu.ii. e pozzo luce; **SUD**: via Felix Mendelssohn; **OVEST**: rampe di accesso al fabbricato;

- **Stato d'uso**: nel possesso della società esecutata ad utilizzato come garage e autolavaggio;

- **Pertinenze e accessori**: quanto per legge;

- **Epoca costruzione**: primi anni '80 del Novecento;

- **Stato di conservazione**: appena sufficiente;

- **Superficie commerciale**: mq 2.450 mq (detta superficie si è determinata sulla scorta dello stato di fatto che differisce sia da quanto nei titoli di proprietà allegati che da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ove è presente una sovrapposizione di parte di due subalterni catastati due volte in ditta alla FADATE e al Condominio);

- **Regolarità urbanistico-edilizia**: concessione edilizia **n. 1486** del 25.07.1978 e concessione di variante **n. 182** del 20.04.1982, agibilità del 17.09.1987. Il frazionamento dell'intero piano cantinato è stato eseguito senza alcun titolo e può essere regolarizzato, con il coinvolgimento delle altre uu.ii. limitrofe di proprietà aliena mediante presentazione di CILA tardiva e successiva SCA, oltre presentazione di DOCFA per regolarizzazione catastale con attestati anche l'odierna rifusione dei due subb. 4 e 12 in unica unità immobiliare. Incluso il necessario APE la cifra stimata è pari a € **8.250,00**.



- **Valore di mercato dell'immobile: € 530.000,00**, al netto dei costi stimati per la regolarizzazione edilizia dell'immobile e di una decurtazione del 15% che tenga conto dell'assenza di garanzia del bene venduto nell'ambito di asta giudiziaria.

Con il presente elaborato il CTU ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 09 Maggio 2018

II C.T.U.

Ing. Simona Bertorotta



ALLEGATI

1. *Nomina del CTU del 19.01.2017*
2. *Verbale di giuramento del 12.04.2017*
3. *Verbali di sopralluogo del 26.05.2017 e 09.04.2018*
4. Documentazione catastale
Visure Storiche per Immobile in C.d.F. del Comune di Palermo delle p.lle 4947/4-12-5-6-7-1;
Planimetrie Catastali dei subb. 4 e 12.
5. *Decreto di trasferimento del 05.11.2017, emesso dal Tribunale di Palermo;*
6. *Atto di acquisto del 21.10.1986, notaio Virga, rep. 8878;*
7. *Documentazione fotografica;*
8. *Rilievo geometrico eseguito dal CTU;*
9. Regolarità urbanistico edilizia del bene
Concessioni edilizie n. 1486 del 25.07.1978 e n. 182 del 20.04.1982;
Certificato di Agibilità del 19.09.1987
10. *Relazione di CTU arch. Felice Vinciguerra;*
11. *Documentazione catastale porzioni limitrofe al fabbricato (visura e planimetria del sub. 13 e 14)*
12. *N.d.T. del 30.09.1993, notaio Tolomeo, rep. 35224;*
13. *Crediti su quote condominiali ordinarie e straordinarie attestata dall'Amministratore del condominio di via Mendellsohn n. 7.*
14. *Decreti ingiuntivi n. 3852/2015, 2742/2016, 1267/2017;*
15. *N.d.I. Ipoteca Giudiziale trascritta il 19/10/2016 ai nn. 39249/5159;*



16. *Comunicazioni con le parti;*

